मंजूर अभिन्यासातील खुल्या जागेच्या क्षेत्रापैकी १०% क्षेत्र सार्वजनिक संस्थाना विकासासाठी देण्याबाबत

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम, १९६६ चे कलम १५४ अन्वये निदेश

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
मंत्रालय मुंबई ४०० ०३२

क्रमांक टिपीबी४३९६/११४/प्र. क्र. ८९/९६/नवि. ११
दिनांक १० जुन १९९६

वाचा : संचालक, नगर रचना, महाराष्ट्र राज्य पुणे यांचे पत्र क्रमांक खुल्या जागा/टिपीव्ही-६/२११, दिनांक ८. १. १९९६.

ज्ञापन

ज्याअर्थी, शासनाच्या असे निदर्शनास आलेले आहे की, राज्यातील अनेक नगरपरिषद, मंजूर अभिन्यासातील संबंधीत नगरपरिषदेस हस्तातरित झालेल्या/व्हावयाच्या खुल्याजागेपैकी १०% एवढे क्षेत्र सरसकटपणे विविध सार्वजनिक संस्थाना सार्वजनिक वापरासाठी हस्तातरीत करतात. तथापि अशा सार्वजनिक संस्थापैकी ब-याच संस्था एकतर, प्रत्यक्षात खुल्या जागेपैकी अशा १०% जागेचा विकास करतच नाही किंवा ज्या सार्वजनिक वापरासाठी जागा हस्तातरीत केलेली आहे त्या उपयोगासाठी त्या उपयोगात आणत नाहीत. ब-याच प्रकरणामध्ये अशा संस्थानी जागेवर केलेले बांधकाम हे विनापरवानगीने सुरू केलेले असते किंवा नगरपरिषदेने मंजूर केलेल्या नकाशाप्रमाणे बांधकाम न करता वेगळयाच प्रकारचे/स्वरूपाचे बांधकाम जागेवर केलेले असते. पर्यायाने अशा बांधकामावर संबंधीत न. प. स. कायदेशीर कार्यवाही करावी लागते व त्यातून अनेक प्रश्न निर्माण होतात.

आणि ज्याअर्थी अभिन्यासातील खुल्या जागेवर त्या अभिन्यासातील भुखंड धारकांचाच प्रथम हक्क असतो. कारण अशा भुखंडधारकांनी त्यांच्या भुखंडाच्या क्षेत्राच्या प्रमाणात खुल्या जागेची किंमत जमीन मालकास अप्रत्यक्षपणे अदा केलेली असते. तसेच अ [illegible] ब व कवर्ग नगरपरिषदेच्या प्रमाणित विकास नियंत्रण नियमावलीत जरी खुल्या जागेच्या क्षेत्रापैकी १०% क्षेत्रावर, बालक मंदीर, क्लब हॉल, वगैरे सारखे तळमजल्याचे बांधकाम अनुज्ञेय असले तरीही असा सार्वजनिक वापर हा नगर परिषदेने अथवा अभिन्यासातील सर्व भुखंडधारकांनी संयुक्तिकरित्या सुरू करणे अभिप्रेत आहे.

२....

आणि ज्याअर्थी मंजूर अभिन्यासातील भुखंडधारकांचा त्या अभिन्यासातील खुल्या जागेवरील हक्क अबाधित रहावा तसेच अशा खुल्या जागांचा वापर योग्य प्रकारे व्हावा व याबाबत राज्यात एकसूत्रीपणा यावा यासाठी सर्व नगरपरिषदांना निदेश देणे आवश्यक आहे असे शासनाचे ठाम मत झालेले आहे.

आता त्याअर्थी, महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियम १९६६ चे कलम १५४ अन्वये राज्यातील सर्व महानगरपालिका/नगरपरिषदांना खालील प्रमाणे निदेश देण्यात येत आहेत.

=निदेश =

"मंजूर अभिन्यासामध्ये नियमानुसार प्रस्तावित करण्यात आलेल्या खुल्या जागेच्या १०% -१५% [ज्याप्रमाणे विकास नियमावलीत तरतुद असेल त्याप्रमाणे] क्षेत्रात अनुज्ञेय असलेले बालकमंदीर, क्लब हाऊस, वगैरे सारखे तळमजल्याचे बांधकाम अनेज्ञय/मंजूर मंजूर करतांना खालील अटी व शर्ती विचारात घेण्यात याव्यात.

[अ] ज्या ठिकाणी खुली जागा महानगरपालिकेस/नगरपालिकेस अद्यापपावेतो हस्तांतरीत झालेली नाही त्यासाठी -

१] मंजूर अभिन्यासातील सर्व भुखंडधारकांच्या नावाचे [ज्यांच्यासाठी सुविधा म्हणून सदर खुली जागा प्रस्तावित करण्यात आलेली आहे.] अशा बांधकामाची व त्यालगतच्या संलग्न वापराची मालकी खरेदी खताने करून देणे आवश्यक राहील.

२] अशा बांधकामांचा प्रस्ताव हा संबंधीत जमीन मालक/या अभिन्यासातील भुखंड धारकांची सहकारी गृह निर्माण संस्था/फेडरेशन ऑफ सोसायटीज यांचेकडून त्यांचाप्रस्ताव म्हणून प्राप्त झालेला असावा. तसेच सदर प्रस्ताव हा कोठल्याही प्रकारचा फायदा/नफा विचारात घेवून तयार करण्यात आलेला नसावा व वरील सर्वांच्या सोईसाठी असावा.

३] अशा बांधकामाचा वापर हा फक्त करमणुकीचे व इतर संबंधीत सार्वजनिक प्रयोजनासाठीच करण्यात यावा. तसेच आयुक्त, महानगरपालिका मुख्याधिकारी नगरपालिका यांनी ठरविलेली रक्कम, अनामत रक्कम म्हणून महानगरपालिका/नगरपालिकेकडे जमा करणे आवश्यक राहील.

४] खुल्या जागेचा उर्वरित भाग हा कायमस्वरूपी खुला ठेवण्यात यावा व सर्व भुखंड धारकांसाठी, खेळाचे मैदान, उद्यान अथवा करमणुकीचे मैदान म्हणून उपलब्ध करून देण्यात यावा.

५] आयुक्त/मुख्याधिकारी यांना योग्य वाटतील अशा इतर शर्ती व अटी त्यांनी समाविष्ट कराव्यात.

६] मुळ जमीन मालक/भुखंड धारकांची गृहनिर्माण संस्था /फेडरेशन ऑफ सोसायटीज/भुखंडधारकांची गृहनिर्माण संस्था स्थापन झालेली नसल्यास सर्वभुखंडधारक हयांनी, वरील बांधकामासाठी आयुक्त महानगरपालिका/ मुख्याधिकारी नगरपरिषद यांना उपरोक्त शर्ती व अटी मान्य असल्या बाबतचे नोंदणीकृत हमीपत्र [Registered Undertaking]सादर करणे आवश्यक आहे.

[ब] अशी १०% खुली जागा महानगरपालिकेस /नगरपालिकेस हस्तातरीत झालेली असल्यास महानगरपालिका/नगरपालिका सदर जागा अभिन्यासातील भुखंडधारकांच्या सहकारी गृहनिर्माण संस्थेस/फेडरेशन ऑफ सोसायटीज यांना उपरोक्त शर्ती व अटी विचारात घेवून भाडेकरारावर देवू शकेल किंवा स्वत: विकसीत करु शकेल.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

[सु. वि. देशपांडे]
महाराष्ट्र राज्याचे अवर सचिव

प्रति,

सर्व महानगरपालिका आयुक्त/प्रशासक
व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको,
महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर प्रदेश विकास प्राधिकरण
कार्यकारी अधिकारी म्हाडा,
मुख्य कार्यकारी अधिकारी, एम. आय. डी. सी.
सर्व मुख्य अधिकारी नगरपालिका,
संचालक नगर रचना पुणे [त्यांना विनंती की वरील आदेश त्यांचे अधिपत्याखालील शाखा कार्यालनास वितरीत करावेत.]